

**UCHWAŁA NR XVII/ 248/2015
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**

z dnia 26 listopada 2015 r.

w sprawie **rozpatrzenia skargi Pana Artura M. dotyczącej nieprawidłowości w działaniach dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi i uznania jej za bezzasadną**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515.), art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.)

Rada Miejska w Czeladzi uchwala

§ 1. Uznać za bezzasadną skargę Pana Artura M. (sprawa SE-RM.1510.6.2015) na nieprawidłowości, w ocenie skarżącego, w działaniach dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Czeladzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Czeladzi

mgr Jolanta Moćko

Załącznik
do Uchwały Nr XVII/248/2015
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 26 listopada 2015 r.

SE-RM.1510.6.2015

Pan
Artur M.....
ul.
41-250 Czeladź

Zawiadomienie o sposobie rozpatrzenia skargi

Zgodnie z przepisem art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego informuję, że skarga Pana Artura M. z dnia 3 listopada 2015 r. na działania Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi, została rozpatrzona na sesji dnia **26 listopada 2015 r. i uznana za bezzasadną.**

Przedmiotem skargi jest nienależyte wykonywanie zadań przez dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych. W ocenie skarżącego lokal, który został mu przydzielony nie nadaje się do zamieszkania i wymaga generalnego remontu (*nie posiada piecyka gazowego, ma zdewastowane ściany i sufity, a stan instalacji w kuchni stanowi zagrożenie*)

Zgodnie z Art. 229 ust. 1 punkt 3 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Rada Miejska jest właściwa do rozpatrzenia skargi na burmistrza i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych, w związku z czym jest właściwa do rozpatrzenia skargi na działania dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych.

Rada otrzymała komplet dokumentacji w tej sprawie:

1. Skarga z dnia 3 listopada 2015r (wpływ do UM z dnia 3.11.2015 KP 13102)
2. Pismo Skarżącego do Dyrekcji ZBK z dnia 30.09.2015
3. Pismo Skarżącego do ZBK z dnia 26.10.2015
4. Pismo z ZBK do skarżącego z dnia 15.10.2015 (D-GL.2332.K-34.2013; L.dz. 3979/2015)
5. Wyjaśnienia od Dyrektora ZBK Pani Ewy Kiedrzyń
6. Ocenę stanu technicznego oraz typowanie praz dla ZBK i przyszłego najemcy ul. Armii Krajowej 3/6 z dnia 19.01.2015
7. Kserokopie zdjęć lokalu w ilości 23 szt. umieszczonych na 6 stronach A4. (odzwierciedlenie stanu lokalu)

Z otrzymanych wyjaśnień wynika, że skarga jest bezzasadna.

Pismem z dnia 04.05.2015r. Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi złożył panu Arturowi M. ofertę najmu lokalu przy ul. Armii Krajowej 3/6 w Czeladzi, położonego na I piętrze budynku, składającego się z 2 pokoi i kuchni, przedpokoju i łazienki z wc, o powierzchni mieszkalnej 33,26 m² (w tym o pow. I pokoju – 18,60 m², II pokoju – 14,66 m²) i o powierzchni użytkowej 48,83 m². Lokal wyposażony jest w instalację wod-kan i gaz, ogrzewanie na piece węglowe i posiada balkon.

Przedmiotowy lokal został wskazany wnioskodawcy w trybie wcześniejszym, niż wynika to z kolejności listy zasadniczej, zgodnie z kwalifikacją dokonaną przez Komisję Mieszkaniową podjętą na posiedzeniu w dniu 15.04.2015r. o przyznaniu panu Arturowi M. uprawnienia do najmu lokalu komunalnego kategorii 2 pokoje z kuchnią o standardowym metrażu (45-50 m²), pomimo iż co do zasady dla 2 osób, z których składa się gospodarstwo domowe wnioskodawcy, przysługuje mieszkanie składające się z 1 pokoju i kuchni o metrażu ok. 30-36 m².

Podjęta w dniu 15.04.2015r. decyzja zmieniała dwie wcześniejsze kwalifikacje podejmowane w sprawie realizacji wniosku pana Artura M., złożonego w dniu 29.03.2013r o najem mieszkania w zasobie Miasta Czeladź dla jego 3 osobowego wówczas gospodarstwa domowego (do którego oprócz córki należał również syn wnioskodawcy, wykreślony później z wniosku przez samego wnioskodawcę przy jednoczesnym złożeniu pisemnego oświadczenia na tę okoliczność w dniu 14.04.2014r.).

Pierwotnie, w dniu 16.05.2013r., Komisja Mieszkaniowa postanowiła o przyznaniu w/wym. uprawnienia do najmu lokalu komunalnego kategorii 1 pokój z kuchnią i o umieszczeniu wnioskodawcy na liście osób oczekujących na mieszkanie w zasobie Miasta Czeladź.

W dniu 22.07.2014r., na wniosek Pana Artura M. i wskutek jego interwencji na sesji Rady Miejskiej w Czeladzi, Komisja Mieszkaniowa zmieniła pierwotną kwalifikację i przyznała jego 2-osobowemu już wówczas gospodarstwu domowemu uprawnienie do najmu lokalu komunalnego składającego się z 2 pokoi i kuchni, ale o powierzchni nie przekraczającej 40 m², tj. równoważnej do powierzchni lokalu jednopokojowego. Komisja Mieszkaniowa uznała bowiem wniosek Pan Artur M. o mieszkanie z dwoma osobnymi pokojami umotywowany trudnością zamieszkiwania w jednym pokoju wspólne z dorastającą córką.

Zgodnie powyższą kwalifikacją Zakład Budynków Komunalnych w dniu 31.10.2014r. złożył panu ofertę najmu lokalu położonego przy u. Tuwima 25/11 w Czeladzi, składającego się z 2 pokoi i kuchni, przedpokoju i łazienki z wc, o powierzchni mieszkalnej 23,16 m² i użytkowej 31,82 m².

Po obejrzeniu lokalu wnioskodawca złożył w dniu 17.11.2014r. pismo o przesunięciu terminu do podjęcia decyzji o przyjęciu oferty bądź jej odrzuceniu ze względu na konieczność pozyskania pieniędzy na zapłatę należnej kaucji mieszkaniowej w wysokości 2.485,80 zł. Ostatecznie w dniu 15.12.2014r. podpisał umowę najmu wskazanego lokalu i wpłacił należną kaucję.

W dniu 26.01.2015r. Pan Artur M. w ramach przyjmowania skarg i wniosków złożył skargę na zły stan techniczny wynajętego mieszkania przy ul. Tuwima 25/11 w Czeladzi, utrzymując, że podczas oględzin lokalu nie był w stanie należycie ocenić jego stanu ze względu na niedostateczne oświetlenie, a umowę podpisał będąc w stanie depresji. Zła kondycja finansowa nie pozwalała mu na doprowadzenie lokalu do wymaganego stanu, a ponadto oferta nie była zgodna z deklaracjami radnych, wyrażonych uprzednio na sesji.

Ostatecznie Pan Artur M. zrezygnował z najmu lokalu przy ul. Tuwima 25/11 w Czeladzi, ponieważ jeden z pokoi był przechodni, a stan jego zdrowia i wspólne zajmowanie lokalu z dorastającą córką wymaga większej intymności. Jednocześnie wystąpił z wnioskiem o przyznanie mu lokalu o 2 odrębnych, nieprzechodnich pokojach i powierzchni do 40 m², a w razie braku takiej możliwości o powierzchni większej.

Rezygnacja została przyjęta pomimo ponad miesięcznego upływu czasu od daty zawarcia umowy, bowiem pan Mrozik nie zajął fizycznie lokalu.

W dniu 27.01.2015r. zawarte zostało porozumienie pomiędzy Burmistrzem Miasta Czeladź a Panem Arturem M. o rozwiązaniu umowy najmu lokalu przy ul. Tuwima 25/11 w Czeladzi ze skutkiem na dzień jej zawarcia. Jednocześnie odstąpiono od naliczenia jakichkolwiek opłat czynszowych z tytułu nawiązanego stosunku najmu, a wpłacona kaucja mieszkaniowa została zwrócona w pobranej kwocie 2.485,80 zł.

W wyniku podjętej na posiedzeniu Komisji Mieszkaniowej w dniu 15.04.2015r. decyzji o zmianie uprzedniej kwalifikacji i uprawnienia wnioskodawcy do najmu lokalu składającego się z 2 nieprzechodnich pokoi i o metrażu powyżej 40 m², pismem z dnia 04.05.2015r. złożono p. Arturowi Mrozik ofertę najmu lokalu przy ul. Armii Krajowej 3/6 w Czeladzi, które w chwili obecnej jest przedmiotem wniesionej przez niego skargi.

Wg oceny stanu technicznego przedmiotowego lokalu, sporządzonej przez inspektora nadzoru ds. budowlanych zatrudnionego w Zakładzie Budynków Komunalnych w Czeladzi, znajdował się on w ogólnie dobrym stanie technicznym już w chwili okazania go wnioskodawcy. Po obejrzeniu lokalu wnioskodawca przyjął ofertę w dniu 18.05.2015r. i w dniu następnym podpisał protokół uzgodnień na okoliczność typowania robót koniecznych do wykonania.

Zgodnie z ustaleniami z wnioskodawcą do wykonania przez ZBK przed zawarciem umowy najmu należało:

- 1) udrożnienie nawiewu w kuchni,
- 2) wymiana blachy z krążkami na kuchni węglowej,
- 3) wyczyszczenie i wyspoinowanie pieca kaflowego w pokoju,
- 4) wylepienie paleniska, wyczyszczenie i wyspoinowanie pieca kaflowego w drugim pokoju,
- 5) wymiana wkładu okiennego w pokoju.

Pozostałe prace adaptacyjne w lokalu zobowiązał się wykonać przyszły najemca, a obejmowały one:

- 1) zakupienie i podłączenie brakującego pieca kąpielowego gazowego,

- 2) zakupienie i podłączenie kuchni gazowej czteropalnikowej (istniejąca wymagała wymiany),
- 3) dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej,
- 4) zakupienie i podłączenie urządzeń sanitarnych i armatury,
- 5) odnowienie parkietu w pokojach,
- 6) odnowienie pomieszczeń przez pomalowanie ścian i sufitów.

Wszystkie prace wytypowane do wykonania przez ZBK zostały zakończone w dniu 21.09.2015r.. Dodatkowo w dniu 07.10.2015r. ZBK wykonał naprawę instalacji elektrycznej w kuchni.

Termin zakończenia prac uzależniony był od uprzedniego ukończenia robót w innych lokalach, zaofiarowanych przyszłym najemcom przed datą przyjęcia lokalu przez pana Artura M. Na okoliczność typowania pustostanów do remontu sporządzany jest w ZBK harmonogram, określający kolejność wykonywania prac zgodnie z kolejnością przyjmowania ofert najmu lokali przez przyszłych najemców. Ze względów ekonomicznych większość prac ZBK wykonuje bowiem własnymi siłami, przy pomocy sześciu zatrudnionych konserwatorów (w tym trzech elektryków).

Zgodnie z obowiązującą zasadą we wszystkich pustostanach Zakład Budynków Komunalnych wykonuje wyłącznie prace ustawowo obciążające wynajmującego. W razie konieczności dokonuje wymiany instalacji wewnętrznych (wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych), pieców grzewczych, podłóg, stolarki okiennej i drzwiowej. Wyposażenie lokali w nowe urządzenia sanitarne pozostawia się natomiast do wykonania najemcy po podpisaniu umowy najmu. Typowania prac do wykonania w lokalu przy ul. Armii Krajowej 3/6 w Czeladzi dokonano zgodnie z obowiązującą zasadą.

Z informacji uzyskanych od ZBK wynika, że stan przedmiotowego lokalu kwalifikuje go do grupy najlepszych pod względem technicznym lokali, jakie ZBK odzyskuje do ponownej dyspozycji w 60-cio letnim zasobie mieszkaniowym Miasta Czeladź. Podłogi i okna są w stanie dobrym i nie wymagają wymiany. Parkiet w pokojach wymaga jedynie niewielkiego odnowienia, a stolarka okienna drobnego dopasowania. Lokal pod każdym względem w pełni nadaje się do zamieszkania.

W związku z oceną Pana Artura M. że lokal jest niezdatny do zamieszkania, dokonano jego komisyjnej oceny. W dniu 06.10.2015r. Komisja w składzie:

- 1) Radny Rady Miejskiej w Czeladzi – Kamil Kowalik
- 2) Dyrektor ZBK – Ewa Kiedrzyń
- 3) Kierownik Wydziału Zarządzania Nieruchomościami – Ewa Szota

przeprowadziła wizję w lokalu i nie potwierdziła zarzutów przyszłego najemcy. Ustalono, że stan lokalu jest zgodny ze stanem przedstawionym w ocenie technicznej i może być oddany w najem w tym stanie bez żadnych dodatkowych prac wynajmującego.

Ze względu na powyższe ustalenia pismem z dnia 15.10.2015r. Zakład Budynków Komunalnych wystąpił do wnioskodawcy o podpisanie przygotowanej umowy najmu i wyznaczył do tego termin 7 dni od daty doręczenia pisma, po którym oferta przestanie być wiążąca. Wyznaczony termin upłynął bezskutecznie, przez co obecnie oferta może być skierowana do kolejnej osoby z listy oczekujących na mieszkanie w zasobie gminnym.

Biorąc pod uwagę powyższe uznaje się jak na wstępie, że skarga jest bezzasadna.

Informuję, że zgodnie z przepisem Art. 239. § 1. k.p.a. w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.

